

ALLEGATO 1 – STATO DI FATTO

LOCALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'area denominata "Laghetto Cantone" insiste catastalmente nei Comuni di Nerviano e Pogliano, nella porzione nord del Parco del Roccolo, e si estende su una superficie complessiva pari a circa mq 11.300. Sono presenti degli immobili, censiti al Foglio 19 particella 504 del Comune di Nerviano, mentre il fabbricato principale, composto da due livelli, è censito al mappale 702; altresì la strada sterrata presente a ridosso dei fabbricati risulta avere una numerazione propria (particella 295).



SITUAZIONE URBANISTICA

COMUNE DI NERVIANO

Il PGT di Nerviano classifica l'area come "Attrezzature pubbliche e private"; nello specifico, la disciplina di riferimento del Piano dei Servizi (SP04) è la seguente:

- Art. 3 – Disciplina delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; in particolare:
 - Art. 3.7 – Attività accessorie nelle aree per servizi privati di uso pubblico

Nelle aree per servizi privati di uso pubblico è consentito l'insediamento di attività complementari, anche di natura privata (attività commerciali di vicinato, Gf 4a.1; Pubblici esercizi, Gf 4b.1, funzionali all'attività esercitata, purché la SL da questa occupata risulti complessivamente minoritaria rispetto la SL degli edifici esistenti o realizzati”.

- Art. 4 – Disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale
 - Art. 4.1 – Individuazione delle attrezzature private di interesse pubblico o generale

In generale le disposizioni per la realizzazione di servizi di uso pubblico da parte di soggetti privati trovano applicazione nelle aree specificatamente destinate allo scopo, individuate alla Ta. SP01 e, indicativamente, per le seguenti attrezzature:

 - Attrezzature scolastiche;
 - Attrezzature di interesse comune per servizi di tipo socio-sanitario, assistenziale, culturale;
 - Attrezzature sportive;
 - Parcheggi;

 - Art. 4.2 – Capacità edificatoria, parametri, indici:

Fatto salvo il mantenimento della SL esistente, alle aree per attrezzature private di interesse pubblico è assegnato l'indice unico di edificabilità territoriale pari a $I_t=0,25$ mq/ma. Nel contesto della Convenzione (di cui alla successivo comma 5, *omnis*), detto indice può essere incrementato in relazione all'interesse pubblico delle attrezzature previste nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari a SCOP=60%.

Le limitazioni disposte nel presente comma non si applicano ai servizi realizzati dall'Ente pubblico, direttamente o in concessione ed ai servizi privati regolati da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore. Per detti servizi la capacità edificatoria verrà determinata in sede di progetto coerentemente con le disposizioni normative speciali relative a ciascun servizio dettate dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

 - Art. 4.3 Diverse destinazioni di interesse pubblico o generale

Ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR 12/05, le richieste aventi ad oggetto la realizzazione delle attrezzature private di uso e interesse pubblico potranno risultare relative anche ad aree indicativamente destinate dal Piano ad altre attrezzature. In tal caso è necessaria una motivata autorizzazione del Consiglio Comunale, così come nel caso della realizzazione di attrezzature pubbliche diverse da quelle indicativamente previste dal Piano dei Servizi, come disposto dal precedente art. 2.

Con detta autorizzazione il Comune esprime altresì la volontà che deve essere manifestata nei casi contemplati dal 12° comma dello stesso art. 9 della LR 12/05 ai fini della realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale conformi alle previsioni indicate dal presente Piano.

 - Art. 4.4 Dotazione di parcheggi

In sede di progettazione delle attrezzature private deve essere individuato il fabbisogno di spazi per parcheggi pertinenziali e pubblici e devono risultare garantiti il reperimento delle relative aree e la loro realizzazione

Si precisa, inoltre, che l'area di trova all'interno di un ganglio della Rete Ecologica Comunale (REC) di cui all'art. 8 bis – Rete Ecologia Comunale (REC)

COMUNE DI POGLIANO MILANESE

Il PGT del Comune di Pogliano Milanese classifica l'area come "Aree di salvaguardia della rete ecologica – Ambiti di cava cessata"

- Art. 56 – Aree di salvaguardia della rete ecologica

Tali ambiti costituiscono aree strategiche per al tutela della continuità della rete ecologica locale e sovralocale. In dette aree non è ammessa alcuna edificazione ed è prevista una piantumazione secondo quanto indicato nel Documento di Piano in merito al sesto d'impianto da ottemperare negli "ambiti di mitigazione e compensazione ambientale". La realizzazione di dette piantumazioni dovrà avvenire secondo quanto indicato dal Piano dei Servizi e dalle schede delle Aree di Trasformazione di sui al successivo art. 87 (omnis).

Ambiti di cava cessata

Anche in tali ambiti sono evidenti le caratteristiche strategiche ambientali ai fini della tutela della continuità della rete ecologica locale e sovralocale. In dette aree non è ammessa alcuna edificazione e devono essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 61 della LR 12/2005, nonché le disposizioni paesistiche ed ambientali dettate dal PTM vigente.

Sulla base delle disposizioni in argomento, in termini di intervento, sono vietate ulteriori edificazioni, mentre è ammesso il mantenimento dell'esistente. Per quanto concerne la destinazione d'uso, il PGT del Comune di Nerviano ammette i servizi di interesse generale nonché le seguenti funzioni complementari:

- Gf 4a.1 – Esercizi commerciali di vicinato (VIC). Rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250;
- Gf b.a – Attività degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL<= mq 250 (PE1).

STATO DI FATTO

In data 23/05/2025 si è provveduto all'esecuzione di un rilievo sommario dell'intera area oggetto della presente commissione, volto a verificare ed accertare la situazione esistente.

L'area, che si estende per complessivi 11.300 mq, è costituita da un fabbricato principale e da altri fabbricati definiti accessori, tutti posti a ridosso della strada sterrata di accesso all'area medesima.

FABBRICATI

L'area è accessibile dalla via sterrata denominata Via Monti sita al civico 26, attraverso n°. 2 ingressi carrai; nelle immediate vicinanze risultano presenti alcuni posti auto



Figura 1 - Ingresso Laghetto Cantone



Figura 2 - Dettaglio ingresso principale - cancelli elettrificati carraio e pedonale

I fabbricati risultano allineati lungo la strada sterrata, un tempo ad uso quali servizi tecnici dell'attività.



Figura 3 - Dettaglio fabbricati ridosso strada sterrata



Figura 4 - Posti auto riservati

L'edificio principale, censito catastalmente al Foglio 19 mappale 504 subalterno 702 nel Comune di Nerviano, si sviluppa su due livelli ovvero su un piano fuori terra; al piano terra risultano presente i seguenti locali:

- Ufficio di Direzione, con ingresso con disimpegno che conduce al piano primo, nella quale sono presenti n°. 3 vani al piano terra ad uso ufficio con ripostiglio e servizi igienici; si precisa che al momento del sopralluogo la porta di accesso risultava manomessa da ignoti, con evidenti segni di effrazione e scasso, con il pannello della stessa scardinato dal proprio telaio e appoggiato precariamente al medesimo.



Figura 5 - Vista di insieme fabbricato principale



Figura 6 - Porta di accesso all'Ufficio di Direzione

- Ufficio GEV, con ingresso dall'atrio esterno, con annesso locale ripostiglio. La porta di accesso risulta manomessa con evidenti segni di effrazione in quanto il pannello di rivestimento della medesima risulta dissaldato rispetto le spallette laterali e in posizione precaria;



Figura 7 - Ingresso Ufficio GEV

- Spazio porticato esterno;



Figura 8 - Porticato esterno principale

- Bar, con ingresso dal porticato sopra citato, dotato di n°. 2 locali, ripostiglio/magazzino e doppi servizi igienici di cui uno destinato ai portatori di handicap;
- Pergolato esterno, in adiacenza al locale ripostiglio/magazzino, parzialmente coperto;



Figura 9 - Parte esterna con annesso porticato parzialmente coperto

Al piano primo dell'immobile in oggetto risultano presente i seguenti vani:

- Vano N°. 1, adibito quale camera da letto;
- Vano N°. 2, adibito quale cucina;
- Vano N°. 3, quale servizio igienico;
- È altresì presente un terrazzo, non praticabile, il cui accesso è garantito tramite una porta-finestra dal vano cucina delimitata da un'inferriata; al momento del sopralluogo questa risultava aperta e in assenza di elementi di chiusura/ancoraggio al telaio di supporto.

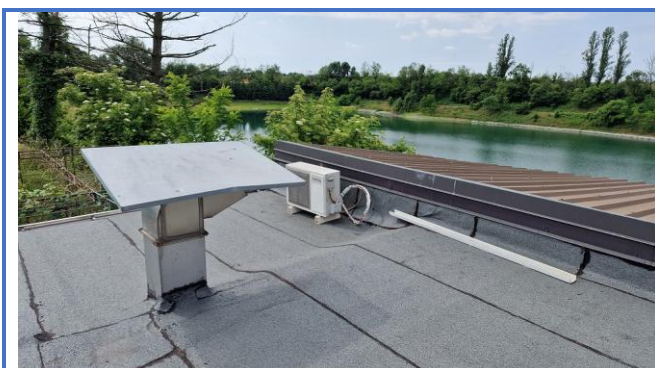


Figura 10 - Dettaglio del terrazzo



Figura 11 - Accesso al terrazzo dal vano cucina

Nell'area esterna, in adiacenza al fabbricato principale, sono presenti degli edifici accessori posti su un unico livello, allineati anch'essi – come il fabbricato principale – alla strada sterrata, e di seguito meglio dettagliati:

- N°. 4 locali ad uso autorimessa/deposito;
- N°. 3 servizi igienici;
- N°. 1 locale tecnico ad uso cabina erogazione energia elettrica;



È presente un ulteriore manufatto accessorio all'interno dell'area in oggetto, ovvero una vasca in cemento armato ad uso allevamento pesci, attualmente in disuso;

IMPIANTISTICA

A livello impiantistico si rilevano i seguenti elementi:

- N°. 2 caldaie a gas (metano) adibite a riscaldamento e produzione di ACS presenti lungo la parete esterna del piano primo con accesso dal terrazzo;
- Impianto di riscaldamento con elementi (termosifoni) in alluminio;
- Impianto di climatizzazione dell'aria costituito da n°. 3 split presenti nei diversi vani e delle relative unità motore di tipo esterno presenti nel terrazzo sopra citato;

- Impianto idrico-sanitario asservente i servizi igienici (sia dell'edificio principale che dell'edificio accessorio) e la cucina;
- Impianto elettrico, sottotraccia ed esterno, con diversi quadri elettrici (presenti sia nell'edificio principale che nel locale box-edificio accessorio) e luci di emergenza;
- Impianto telefonico/rete dati;
- Impianto antintrusione con rilevatori interni del tipo volumetrici;